



# **Piano industriale**

## **2019-2021**

**CONSORZIO DI SVILUPPO ECONOMICO LOCALE DI GORIZIA**

---

Tel. 0481/533046  
Fax 0481/547271

VIA A. Diaz n. 6  
34170 Gorizia

[www.csia-gorizia.it](http://www.csia-gorizia.it)  
[csia-gorizia@pec.it](mailto:csia-gorizia@pec.it)

---

## Sommario

Premessa	1
1. Indirizzi di fusione	4
2. Stato di fatto insediamenti	6
3. Opere, immobili ed investimenti	15
4. Pianificazione e APEA	27
5. Sostenibilità economico finanziaria del Piano	30
Conclusioni	33

## Premessa

### Contesto normativo di riferimento ed operatività

La legge di riforma delle politiche industriali Rilancimpresa FVG, L.R. 3 del 20 febbraio 2015, emanata dalla Regione Friuli Venezia Giulia ha previsto il riordino dei Consorzi di Sviluppo Industriale in Consorzi di Sviluppo Economico Locale. Durante l'anno 2017, il Consorzio di Sviluppo Industriale ed Artigianale di Gorizia ha proceduto al riordino approvando il nuovo Statuto dell'Ente.

La riforma regionale ha innanzitutto l'obiettivo di favorire nuovi investimenti e sviluppare il sistema produttivo negli agglomerati industriali di interesse regionale (D1). In questo contesto normativo i Consorzi sono chiamati a creare, negli agglomerati industriali di competenza, le condizioni per la creazione e lo sviluppo di attività produttive nel settore dell'industria e dell'artigianato. I Consorzi, ex art. 64 della L.R. 3/2015 hanno, in sintesi, i seguenti fini istituzionali **all'interno degli agglomerati industriali di competenza:**

- a) promuovere le condizioni di sistemazione e attrezzamento delle **opere di urbanizzazione** per l'impianto e la costruzione di stabilimenti e di attrezzature industriali e artigianali anche mediante la progettazione, realizzazione, manutenzione, ammodernamento e gestione di opere di urbanizzazione a valenza collettiva e a servizio dell'agglomerato industriale;
- b) **gestire servizi** rivolti alle imprese, tra cui anche la consulenza per la redazione di progetti per accedere ai fondi europei, e servizi sociali connessi alla produzione industriale nonché erogazione alle imprese insediate di servizi primari, secondari e ambientali; eventuale gestione di incentivi a favore delle imprese;
- d) **acquisire**, anche mediante espropriazione per ragioni di pubblica utilità, **vendere e locare aree e fabbricati, opere, impianti, depositi e magazzini per l'esercizio di attività industriali** e artigianali e l'acquisto, anche tramite espropriazione, di beni immobili da parte dei consorzi prioritariamente **nei confronti delle aree dismesse** e degli immobili industriali preesistenti non più utilizzati nonché la manutenzione e ammodernamento degli immobili di proprietà;
- d) gestire anche direttamente, prioritariamente in regime di autoproduzione, di impianti di produzione, anche combinata, di approvvigionamento e **di distribuzione di energia elettrica**, gas naturale e calore da fonti energetiche rinnovabili;

- e) provvedere alla progettazione, realizzazione, manutenzione, ammodernamento e gestione di **impianti di depurazione** degli scarichi degli insediamenti produttivi, di trattamento delle acque e di stoccaggio dei rifiuti nonché alla progettazione, realizzazione, manutenzione, ammodernamento e gestione di reti idriche di acqua potabile e riciclata, di reti fognarie, compresi i pozzi di attingimento di acqua di falda;
- g) promuovere e creare, anche mediante il **recupero di edifici e di rustici industriali dismessi**, di fabbriche-laboratorio per ospitare uffici e laboratori **da mettere a disposizione di giovani imprenditori per l'avvio di nuove attività produttive**;
- h) promozione della costituzione **di APEA**;
- i) realizzare, con risorse finanziarie proprie, immobili destinati all'insediamento di impianti produttivi industriali e artigianali su terreni di loro proprietà, nonché destinati all'insediamento di impianti di cui alla lettera d) del comma 3, fermo restando il rispetto della normativa europea in materia di aiuti di Stato anche indiretti in relazione alla messa a disposizione o cessione dei medesimi immobili a favore delle imprese.

**f) collaborare con la Regione nell'attuazione delle misure per l'attrattività all'interno del disposto normativo del RilancimpresaFVG;**

Già con legge regionale n. 23 del 27 dicembre 2013, la Regione aveva approvato il ***Piano di sviluppo del settore industriale*** dando un ruolo di primo piano al Consorzio industriali quale leva presente sul territorio di attrazione di nuovi investimenti nel settore industriale identificando, tra l'altro, i principi delle azioni guida per il rilancio del manifatturiero: (1) fare sistema con gli attori qualificati che operano per lo sviluppo del sistema economico regionale quali Friulia, Banca Mediocredito FVG, Finest, Informest, Confidi, Consorzi industriali e camere di commercio (2) sostenere le Piccole e medie imprese, (3) sostenere la creazione di nuove imprese e start-up, (4) attrarre nuovi investimenti, (5) innovare, (6) rilanciare gli investimenti, (7) internazionalizzare, (8) semplificare.

L'obiettivo del presente Piano Industriale triennale è quello di evidenziare le azioni che si andranno ad intraprendere, in coordinamento a quanto individuato nell'azione pilota "Fare sistema", al fine di supportare, in coordinamento con la Regione, lo sviluppo del settore manifatturiero nel goriziano. Tra le azioni guida indicate dal Piano regionale, il Consorzio ha quale finalità generale del triennio quella di favorire la reindustrializzazione e la riqualificazione di aree dismesse ed inutilizzate all'interno della propria D1, verificare la possibilità di far rientrare la Zona Industriale di Gorizia tra le aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA), nonché contribuire alla creazione di servizi utili ad imprenditori e maestranze, cercando di rendere attrattive le aree industriali con

infrastrutture adeguate e con azioni di coinvolgimento delle aziende insediate di supporto.

**Al di fuori degli agglomerati industriali D1**, il disposto normativo regionale prevede che i Consorzi possano promuovere **servizi** riguardanti la ricerca tecnologica, la progettazione, la sperimentazione, l'acquisizione di conoscenze e la prestazione di assistenza tecnica, organizzativa e di mercato connessa al progresso e al rinnovamento tecnologico, nonché la consulenza e l'assistenza alla diversificazione di idonee gamme di prodotti e delle loro prospettive di mercato e, più in generale, la consulenza e l'assistenza per la nascita di nuove attività imprenditoriali.

Il **Piano Industriale 2019-2021** si esplica quindi, a sua volta, attraverso le seguenti analisi, azioni guida ed obiettivi del Consorzio per il triennio:

1. **Indirizzi di fusione;**
2. Analisi della **situazione insediativa** nella zona industriale di Gorizia, analisi delle aree dismesse ed inutilizzate e **linea strategica** del Consorzio;
3. Analisi delle **opere di urbanizzazione** primaria sinora realizzate, dello stato manutentivo degli **immobili del Consorzio**, utilizzo delle economie e linea strategica per il miglioramento degli **impianti tecnologici** presenti ed **investimenti**;
4. **Traguardi ambientali raggiunti** sinora, pianificazione territoriale e verifica della possibilità di far rientrare la Zona Industriale di Gorizia tra le **aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA)**;
5. **Sostenibilità** economico-finanziaria del Piano industriale.

## 1. Indirizzi di fusione

---

### 1.1. Indirizzi di fusione

Il Consorzio di Sviluppo Economico locale di Gorizia, Ente Pubblico Economico, la Società Sdag Spa (SDAG), a Socio Unico – Comune di Gorizia e l'Aeroporto Amedeo Duca d'Aosta Società Consortile per Azioni (ADA), a prevalente capitale pubblico, intendono intraprendere un percorso di fusione come delineato dalla L.R. 3/2015 ed s.m.i. "RilancimpresaFVG - Riforma delle politiche industriali".

L'attuale quadro normativo regionale prevede la possibilità, ex art. 62, comma 9bis, della L.R. 3/2015 e s.m.i., che, nell'ambito delle modalità di cui al comma 5, i consorzi possano ricomprendere anche i soggetti gestori di servizi logistici insistenti in agglomerati industriali di competenza quali [...] le Stazioni Doganali Autoportuali Gorizia [SDAG] S.p.A. e l'Aeroporto Amedeo Duca d'Aosta di Gorizia S.c.p.a.. Durante l'anno 2016-2017, il Consorzio ha fornito, al di fuori del proprio agglomerato industriale, servizi amministrativi e tecnici di supporto alla Società Consortile Amedeo Duca d'Aosta di Gorizia P.A., mediante lo strumento della convenzione, per lo start-up dell'Aeroporto Amedeo Duca d'Aosta di Gorizia, Aeroporto demaniale per l'aviazione generale, per il volo turistico e sportivo. L'Aeroporto è stato oggetto di importanti investimenti anche nel settore manifatturiero per il collaudo di velivoli ultraleggeri. Ciò rientra anche oggi nelle finalità del disposto normativo della L.R. 3/2015 ed s.m.i. in quanto l'Ente ha fornito il proprio servizio di consulenza per la nascita di nuove attività imprenditoriali in regime di convenzione.

Al fine di concretizzare la volontà di perseguire il disposto normativo da parte di tutti i soggetti nel mese di febbraio 2017 sono state deliberate, da ciascuno di essi, le "Linee Guida" del processo di fusione come segue:

- Comune di Gorizia (socio di maggioranza di tutti i soggetti): Deliberazione di Giunta Comunale n. 11 del 7.02.2017 (si veda anche deliberazione del Consiglio Comunale n. 21/2017 in quanto l'operazione comporta la razionalizzazione delle partecipazioni societarie detenute dagli Enti Pubblici partecipanti all'operazione, ex artt. 25 e 4 DLgs 175 / 2016);

- Consorzio di Sviluppo Economico Locale di Gorizia, Assemblea dei Soci di data 14.02.2017;
- SDAG SpA, Assemblea dei Soci di data 7.02.2017;
- Aeroporto Amedeo Duca d'Aosta di Gorizia SCpA ("ADA") Assemblea dei Soci di data 13.02.2017.

Preventivamente all'avvio del processo di fusione, in data 21.04.2017, il Consorzio ha proceduto al riordino adottando un nuovo Statuto consortile.

Durante l'anno 2018 si è proceduto al recesso del Socio Privato Cassa di Risparmio FVG.

I Soci privati Metalpack, Soteco e Miko hanno espresso la volontà di cedere le proprie quote a Confindustria FVG. La cessione di dette quote a Confindustria è stata perfezionata nel mese di novembre 2018.

Alla luce della peculiarità della fusione e del fatto che il Consorzio di sviluppo economico locale è un soggetto generato dalla legge regionale, il Consorzio ha proceduto a verificare la praticabilità con ENAC – Ente Nazionale Aviazione Civile della possibilità di trasferimento della concessione ventennale dell'Aeroporto in caso di fusione. **L'Enac ha espresso il parere negativo alla praticabilità di quanto proposto e pertanto l'impossibilità di procedere con la fusione dell'Aeroporto Amedeo Duca d'Aosta Società Consortile P.A..**

Stante l'impossibilità per il Consorzio di procedere alla fusione deliberata nelle Linee guida vincolati sopra richiamate, l'argomento è stato sottoposto all'Assemblea dei Soci nelle sedute di data 26.04.2018 e di data 31.10.2018.

Successivamente alla riunione di data 31.10.2018, con nota prot. 523 di data 5 novembre 2018, il Presidente ha trasmesso una comunicazione ai Soci del Consorzio con la quale ha richiesto **"di confermare l'attualità di quanto a suo tempo deliberato ovvero di comunicare i nuovi indirizzi programmatici"**.

Nel contempo, il Consiglio di Amministrazione ha autorizzato il Presidente a prendere i primi contatti con il Consorzio di Sviluppo Economico Locale del Monfalconese per creare sinergie e collaborazioni, anche in virtù della dotazione organica limitata degli uffici del Consorzio.

## 2. Stato di fatto insediamenti

### 2.1 Agglomerato industriale (D1) di competenza del Consorzio

L'area di competenza del Consorzio (D1) ha un'estensione di 85 ettari compresa all'interno dei confini amministrativi del Comune di Gorizia. Collocata nella parte sud-est del territorio comunale, è delimitata a nord dalla frazione di S. Andrea, a est dalla linea ferroviaria Gorizia-Trieste, a sud dal centro abitato del Comune di Savogna d'Isonzo e, infine, a ovest dal fiume Isonzo. Tale posizione è stata scelta per alcune precise caratteristiche, che la rendono più adatta alle attività industriali. Essa è difatti situata sottovento rispetto alle zone residenziali ed è collegata alle principali arterie della grande viabilità nazionale, oltre a trovarsi a diretto contatto con l'Est Europa. Si riporta di seguito la planimetria della Zona Industriale di Sant'Andrea, area che come già detto in precedenza è di esclusiva competenza consortile



Planimetria della zona industriale (fonte Piano Territoriale infraregionale – variante n. 4 approvata dalla Regione)

Il territorio è suddiviso in lotti edificabili di superficie non inferiore a 4.000 m<sup>2</sup>, al fine di attrarre attività prevalentemente industriale. Il Piano Territoriale Infraregionale, strumento urbanistico, definisce gli indici di edificabilità, le aree



previste per i servizi e le zone in cui è prevista la realizzazione di fasce di rispetto (aree verdi).

Il Consorzio ha raccolto nel tempo i dati relativi alle aziende insediate nel territorio di competenza. Queste informazioni sono raccolte negli indici indicati di seguito e hanno permesso di:

- a) verificare alcuni dati socio-economici della Zona;
- b) comprendere la sensibilità per l'ambiente da parte delle imprese presenti;
- c) analizzare e fissare alcuni obiettivi strategici per il miglioramento delle performance, sia in tema di pianificazione territoriale che in tema di comunicazione.

Di seguito riportiamo l'elenco aggiornato al 30/06/2018 delle aziende insediate nella Zona Industriale di Gorizia:

DITTA	TIPO DI ATTIVITA'	Mq. di proprietà	Mq. Coperti
FONDERIA METALLI GIUSTO E ROLDO S.N.C.	- Fonderia metalli	6.649	1.630
MECCANICA ISONTINA SRL	- Officina meccanica	2.530	1.228
C.M.C di Makuc E. e C Snc	- Officina meccanica	755	196
M.R. SRL	- Officina meccanica	4.021	600
VALMET SPA	- Produzione di impianti aerotermici	25.073	7.511
MIKO SRL	- Tintoria specifica per poliuretani	59.053	13.789
COMPAGNIA PER L'ELETTRICITA' E L'ACQUACOLTURA	- Produzione energia elettrica	19.573	864
Domani Sereno Service SRL	- Cooperativa pulizie industriali	9.743	3.204
ACEGAS APS AMGA	- Stazione consegna energia elettrica	12.500	262,35
CIEMME LIQUORI SPA	- Produzione di liquori	23.630	7.632

Newton Officine Meccanotessili Srl	- Macchine tessili	18.600	9.989
MH&RE SPA/FRIULIA LIS	- Produzione di tessere plastiche/ film il poliestere	34.440	9.021
GRAFICA GORIZIANA SAS	- Tipografia	4.929	1.070
BENSA SRL	- Officina meccanica	5.000	1.318
MUCCI MARIO SRL	- Lattoneria	5.000	1.800
BASSO MASSIMO	- Officina meccanica	4.982	971
TABAJ F.LLI SNC	- Serramenti e Carpenteria in ferro	7.000	1.850
PAULIN SRL	- Serramenti in PVC	7.000	1.150
BOLEM 2 SRL	- Industria alimentare	4.257	1.392
TIPOGRAFIA BUDIN SNC	- Tipografia	4.797	671
WITOR'S SPA	- Industria dolciaria	28.450	9.335
NARDIN GUERRINO	- Imbottigliamento vini e altro	6.096	1.030
MARK SRL	- Import Export	7.560	1.015
POLICOLOR	- Colorificio	1.750	509
WEKER SRL	- import export	2.890	913
MITTEL CO SRL	- ASSISTENZA INFORMATICA	243	243
FOOD PRODUCTS INTERNATIONAL SRL	- Industria alimentare	5.800	1.074

METALPACK SRL	- Produzione di imballaggi	14.900	3.569
AUREA SRL	- Industria alimentare/ Pastificio	4.445	1.002
GRUPPO SOTECO SPA	- Produzione supporti in finta pelle	54.635	25.918
IMB GAR SNC	- Falegnameria e imballaggi	4.580	1.145
ISONTINA AMBIENTE SRL	- Magazzino	909	909
Energia Pulita Spa	Produzione energia elettrica	9.180	2.496
Futuris isontina SRL	Produzione energia elettrica	12.346	5.600
Vacuumtech SRL	Rifiniture metalliche	1.252	1.252
ASSE SRL	Aeronautica aerospaziale, galleria del vento	3.000	3.000

## 2.2 Andamento dell'occupazione

Successivamente si analizzano alcuni dati statistici per l'analisi della situazione occupazionale in Friuli Venezia Giulia e nell'Isontino per poi fornire le informazioni che fotografano la zona industriale.

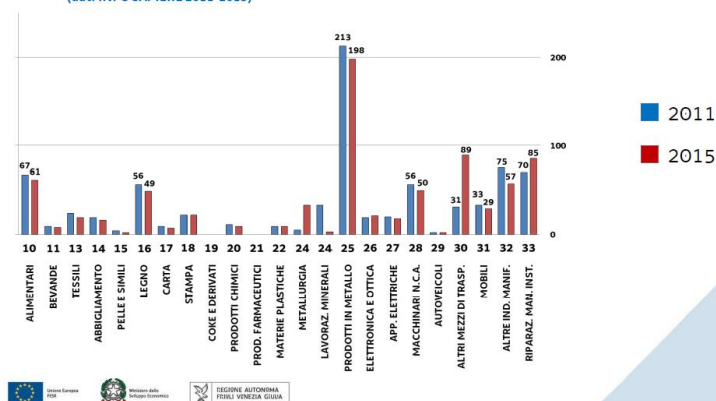
Il servizio statistica regionale nella propria Relazione economica del FVG fotografa il 2015 come un anno di ripresa economica regionale con un impulso dell'industria con un valore aggiunto in crescita del 2,5%, superiore al valore medio nazionale del 1,3%. Tra i comparti di maggior rilievo si segna il consistente contributo delle industrie meccaniche, la cui produzione è risultata in aumento su base congiunturale del 3,4%. Tuttavia per il 2016, i dati di congiuntura economica forniti dalla Regione FVG indicano che il tasso di crescita negativo annuo regionale è pari al -0,61% con un tasso di occupati pari a 501 mila unità ed una disoccupazione del 7,6% (Fonte Relazione Economica del Friuli Venezia Giulia). Prendendo in considerazione l'area dell'Isontino il grafico successivo fotografa la riduzione delle imprese manifatturiere dal 2011 al 2015 per singola voce Ateco.

## POR FESR 2014-2020 FRIULI VENEZIA GIULIA

INVESTIMENTI IN FAVORE DELLA CRESCITA E DELL'OCCUPAZIONE

### IMPRESE ATTIVE MANIFATTURIERE PER CODICE ATECO (C)

(dati INFOCAMERE 2011-2015)



Durante il triennio 2016-2018 il trend negativo è confermato dai dati rilasciati da Infocamere e Confindustria con un tasso di crescita del -0,53% delle attività produttive.

congiuntura FVG n. 5

### attività PRODUTTIVE

#### STOCK E FLUSSI DI IMPRESE IN FVG

N. imprese per trimestre

	TRIMESTRE	Registrate	Attive	Iscritte	Cessate
2017	I trimestre	103.050	90.433	1.878	2.527
	II trimestre	103.424	90.704	1.309	941
	III trimestre	103.525	90.805	1.005	904
	IV trimestre	103.107	90.288	1.176	1.599
	<b>Totale</b>	<b>103.107</b>	<b>90.288</b>	<b>5.368</b>	<b>5.971</b>
2018	I trimestre	102.505	89.769	1.832	2.444

#### TASSO DI CRESCITA DELLE IMPRESE, FVG E ITALIA

Valori %, totale imprese

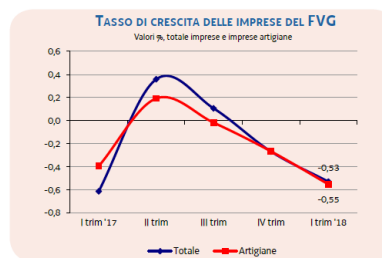
	TRIMESTRE	FVG	Italia
2017	I trimestre	-0,61	-0,26
	II trimestre	0,36	0,59
	III trimestre	0,11	0,30
	IV trimestre	-0,27	0,12
	<b>Totale</b>	<b>-0,42</b>	<b>0,75</b>
2018	I trimestre	-0,53	-0,25

Tasso di crescita -0,53%



Nel I trimestre del 2018 si è registrata un'ulteriore riduzione dello stock di imprese in FVG, il tasso di natalità (1,78%) è stato inferiore a quello di mortalità (2,37%), il tasso di crescita si è attestato a -0,53%, inferiore al tasso medio nazionale, anch'esso negativo e pari a -0,25%. Le imprese artigiane del FVG hanno seguito una dinamica sostanzialmente analoga alle altre, registrando un tasso di crescita pari a -0,55%, migliore del -0,62% registrato a livello nazionale.

Nota: il tasso di crescita delle imprese è dato dal rapporto tra il saldo di iscrizioni e cessazioni (al netto delle cancellazioni d'ufficio operate dalle COAA) avvenute nel periodo di riferimento ed il numero di imprese registrate all'inizio del periodo.  
Fonte: Registro delle imprese, Infocamere



Nella Zona Industriale di Gorizia, sono attualmente attive 36 piccole e medie imprese che complessivamente occupano 727 addetti. La perdita occupazionale rispetto i dati del 2012 al 2016 (dato 31.07) è del 29%. In termini strettamente numerici si tratta di una perdita complessiva circa 300 unità lavorative.

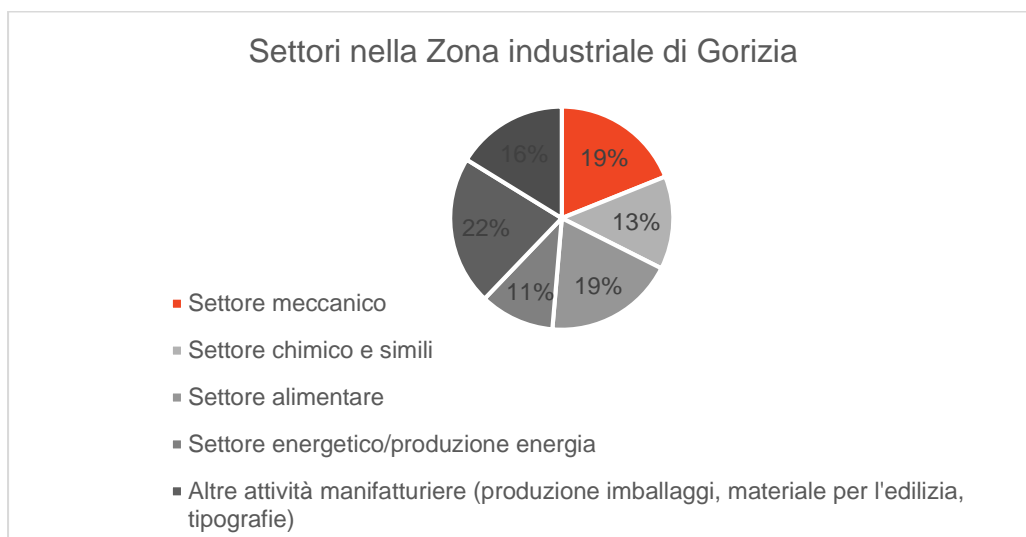


Alcune eccellenze ancora presenti nella Zona Industriale con occupazione stabile sono:

- Co.ve.me Spa (Holding MH&RE SPA) – settore chimico – trattamenti superficiali di film, poliesetre, materiali flessibili (impresa con 98 occupati);
- Valmet – settore meccanico – produzione di impianti aerotermici (impresa con 89 occupati);
- Witor's Spa – settore alimentare – produzione dolciaria – (impresa con 66 occupati);
- Miko Spa - produzione di microfibra ecologica dalle elevate prestazioni adatta a molti settori di applicazione (impresa con 55 occupati);
- Newton Officine Meccanotessili – settore meccanico – produzione di carpenteria metallica (impresa con 35 occupati);
- Ciemme – impresa storica del settore alimentare – produzione di liquori – (impresa con 22 occupati).

La Zona Industriale di Gorizia è caratterizzata da un fitto tessuto di piccole imprese, prevalentemente a conduzione familiare, specializzate nella meccanica di precisione e carpenteria metallica che hanno mantenuto negli anni il loro livello occupazionale superando, per ora, la crisi nel settore tra cui Meccanica Isontina, M.R., Tabaj F.Ili, Paulin

Srl. Il quadro dei settori nella zona industriale di Gorizia pertanto è molto eterogeneo, con una leggera prevalenza di imprese del settore meccanico ed alimentare.



Si evidenzia che l'area del manifatturiero nell'Isontino è stata colpita dalla crisi diffusa soprattutto in termini di occupazione e di fallimenti anche di realtà industriali ritenute molto produttive negli anni ante crisi. Ne consegue che nelle zone industriali D.1. sono presenti alcuni capannoni dismessi anche in buone condizioni, molti di essi oggetto di procedure fallimentari.

Le aree dismesse o inattive o parzialmente inattive nella zona industriale sono le seguenti:

- *Stabilimento ex Iridia Spa, oggetto di procedura fallimentare. Lotto di 18.000 mq. in cui l'azienda produceva vernici;*
- *Stabilimento ex Sweet Spa, oggetto di procedura fallimentare, è un lotto di circa 40.000 mq. La società era leader nel settore alimentare per la produzione di ovetti di cioccolata in cialda con internazionalizzazione del prodotto. Gli immobili esistenti sulla superficie sono pertanto tutti adatti alla lavorazione e conservazione alimentare;*
- *Stabilimento ex Olimpias Spa, di proprietà Benfil o finanziaria collegata, comprende una superficie di circa 53.000 mq quasi completamente inattivo in cui si*

*esercitava la produzione e la commercializzazione di filati in cotone (ex cotonificio);*

- *Stabilimento ex Ennova Srl, oggetto di procedura fallimentare di cui non si conoscono gli esiti, lo stabilimento era stato convertito per la produzione di energia elettrica a fonti rinnovabili su un'area di circa 12.000 mq.;*
- *Stabilimento ex Codena: infrastruttura inattiva che si occupava della produzione di fughi per un lotto di 7.000 mq.*

L'area inattiva è pari quindi a 130.000 mq..

Durante l'anno 2017 è stato rilavato da una procedura fallimentare uno stabilimento dismesso da parte della Società Biolab Srl che si occupa di produzione e confezionamento di alimenti vegani nella zona industriale.

Durante il 2018, la Società Metaenergiaproduzione Srl ha presentato la procedura di AIA per la realizzazione di una nuova centrale termoelettrica di potenza elettrica pari a 73,6 MWel nello stesso sito dove era già insediate la Società Elettrogrovia Spa, Conseguentemente l'area inattiva dal 2014, di superficie di circa 9.500 mq., diventerà nuovamente produttiva nel corso del biennio 2019-2020.

## 2.3 Linea strategica del Consorzio

La L.R. 3/2015 e s.m.i. è rivolta principalmente all'azione della Regione nel sostenere l'occupazione già presente e incentivare nuovi investimenti. Tra il 2016 ed il 2017 la Regione si è dotata di una piattaforma "Portale marketing territoriale" e del "Catalogo incentivi" nonché della struttura stabile Agenzia InvestimentiFVG al fine dare maggiori informazioni alle aziende in riferimento alle possibilità di incentivazione regionali. Durante l'anno 2017 il Consorzio ha partecipato al Tavolo di partenariato per definire, in collaborazione con la Regione, i criteri di accesso agli incentivi previsti all'interno del POR FESR 2018-2020 - Azione 2.2, aree territoriali colpite da crisi diffusa - "Isontino".

In tale contesto, le azioni mirate alla riqualificazione dell'area industriale sono principalmente rivolte a:

- Fare sistema con gli interlocutori regionali e con la Regione nelle azioni rivolte alla crescita dell'economia attraverso:
  - a) Collaborazione con l'Agenzia degli InvestimentiFVG;
  - b) Diffusione anche agli stakeholder del Consorzio del Catalogo Incentivi FVG;

- c) Collaborazione nella evoluzione del Portale marketing territoriale;
- d) Sviluppo dei contratti di insediamento;
- e) Realizzazione di un nuovo sito internet consortile.
- Incentivare in ogni sede la riqualificazione degli immobili dismessi nelle Zona industriali anche attraverso la diffusione delle informazioni relative ai contributi regionali POR FESR 2018-2020 per l'area di crisi diffusa dell'Isontino.
- Verificare e progettare, nel lungo periodo, l'eventuale intervento diretto del Consorzio secondo quanto previsto dall'art. 66 della L.R. 3/2015 ed s.m.i. per le aree dismesse da più di tre anni. Tale pianificazione potrà avvenire con risorse interne mentre il reale investimento in aree dismesse potrà avvenire solo a seguito di verifica delle opportunità contributive anche europee.

Durante l'anno 2018, il Consorzio ha siglato con Confindustria VG un accordo per l'assistenza alle aziende nel quale quest'ultima si è impegnata a prestare, a titolo gratuito, attività di informazione sulle opportunità agevolative alle imprese che si insediano con progetti di ampliamento produttivo. L'attività di formazione si esplicherà nel 2019 attraverso la messa a disposizione di schede tecniche degli incentivi e di presenza, previo appuntamento, di un esperto di Confindustria a disposizione delle aziende. Tale accordo è stato siglato altresì dal Consorzio di Sviluppo economico locale del monfalconese.



### **3. Opere, immobili ed investimenti**

#### **3.1. Stato di fatto delle opere realizzate in Zona Industriale e proprietà del Consorzio**

Il Consorzio procede alla realizzazione delle opere pubbliche ai sensi delle seguenti norme e regolamenti:

- Legge Regionale n. 14 del 31 maggio 2002 e s.m.i. e regolamenti;
- Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 "Codice dei contratti pubblici" e s.m.i..

L'art. 7 della Legge Regionale n. 14 del 31 maggio 2002 prevede che gli Enti Pubblici Economici predispongano e approvino il "Programma Triennale dei Lavori Pubblici" che contiene "gli interventi da attivare sulla base di una relazione illustrativa, dell'inquadramento territoriale di massima, di uno studio di fattibilità tecnico-amministrativa e di identificazione quantificazione dei bisogni con particolare riferimento al bacino di utenza, di un preventivo di spesa e della individuazione dei presumibili tempi di attuazione". Il programma indica i lavori da eseguirsi, la tempistica e i costi di massima delle opere, come previsto dalla suddetta norma.

Le attuali regole di progettazione di lavori pubblici prevedono la loro progettazione in tre livelli, preliminare, definitiva ed esecutiva in modo da assicurare, tra l'altro:

- a) la qualità dell'opera e la rispondenza alle finalità relative;
- b) la conformità alle norme ambientali e urbanistiche;
- c) il soddisfacimento dei requisiti essenziali, definiti dal quadro normativo nazionale, regionale e comunitario.

La progettazione e la realizzazione delle opere è vincolata altresì dalle norme prescritte dal Piano Territoriale Infraregionale vigente, approvato dal CSIA.

La progettazione di opere pubbliche e infrastrutture viene svolta dal CSIA internamente per i lavori di manutenzione e/o mediante professionisti esterni. L'attività di progettazione viene eseguita secondo i requisiti della normativa vigente sopra richiamata. Il Consorzio si occupa in particolare della progettazione di strade, capannoni ed altre opere edili e infrastrutturali, comprese reti tecnologiche quali fognature, reti idriche, reti di gas metano, condotte elettriche e illuminazione pubblica nonché realizzazione aree verdi a servizi della Zona Industriale.

L'esecuzione di opere pubbliche è affidata a imprese private secondo le procedure previste dal Codice degli appalti.

La progettazione delle opere pubbliche avviene nel rispetto delle specifiche disposizioni ambientali che le leggi a carattere regionale, nazionale e comunitario. In ogni opera, dove possibile ed opportuno, viene inserita la sistemazione ed il ripristino delle aree verdi. Si privilegiano, inoltre, le soluzioni di progetto comportanti una minore produzione di rifiuti e di materiali di risulta.

Il Consorzio inquadrato secondo quanto previsto dalla L.R. 3/1999, negli anni, ha realizzato le seguenti opere pubbliche ed interventi nella Zona industriale:

Obiettivo	Anno di inserimento nel programma/anno di raggiungimento traguardo
Impatto visivo in Zona Industriale: Realizzazione di un'area di verde attrezzato lungo la Via San Michele (opera pubblica)	Inserimento: 2006 Traguardo raggiunto: 2008
Monitoraggio della Zona Industriale: realizzazione dell'indagine acustica	Inserimento: 2008 Traguardo raggiunto: 2008
Monitoraggio consumi: miglioramento del monitoraggio del consumo di risorse dell'ufficio del Consorzio ed introduzione di nuovi indici per la Zona Industriale	Inserimento: 2008 Traguardo raggiunto: 2010
Inquinamento: Sostituzione amianto nell'immobile di Via Gabrscek di proprietà del Consorzio (opera pubblica)	Inserimento: 2008 Traguardo raggiunto: 2010
Gestione delle emergenze territoriali: diffusione del Piano per le emergenze ambientali tra le imprese della Zona Industriale di Gorizia	Inserimento: 2009 Traguardo raggiunto: 2009
Ricostruzione delle cordunate, del manto stradale e dei marciapiedi nonché costruzione della pista ciclabile ove prevista dal P.T.I.	Inserimento: 2010 Traguardo raggiunto: 2012
Manutenzione straordinaria di un edificio di tipo industriale nel P.T.I. della Zona Industriale di Gorizia	Inserimento: 2010 Traguardo raggiunto: 2012
Monitoraggio della Zona Industriale: Acquisto della centralina di rilevamento inquinamento atmosferico	Inserimento: 2012 Traguardo raggiunto: 2012
Recupero per insediamenti produttivi di un'area dismessa di circa 13.548 mq – urbanizzazioni	Inserimento: 2012 Traguardo raggiunto: 2012
Realizzazione di un'area verde nella zona D: mitigazione impatto ambientale verso il Fiume Isonzo	Inserimento: 2011 Traguardo raggiunto: 2014
Realizzazione di un tratto di Piste ciclabili di via Gregorcic: mitigazione impatto visivo e sicurezza nella zona industriale	Inserimento: 2011 Traguardo raggiunto: 2014
Realizzazione di un tratto di fognatura di collegamento al collettore di gronda comunale sui lotti n. 17 e 47 della Z.I. di Gorizia	Inserimento: 2013 Traguardo raggiunto: 2016
Completamento lavori area esterna Via Gabrscek	Inserimento: 2015 Traguardo raggiunto: 2016

Gli edifici di proprietà del Consorzio sono i seguenti elencati nella tabella dando indicazione delle attività manutentive e delle condizioni degli impianti:

<b>SEDE DEL CONSORZIO</b>	<b>Acquisito con contratto di compravendita di data 27.06.2001</b>
	La sede del CSIA in via Diaz n. 6 a Gorizia è un locale ubicato al piano rialzato di uno stabile condominiale, adibito ad ufficio con annesso un ufficio tecnico e i servizi.
<b>Autorizzazioni edilizie</b>	Non rilasciata per opere antecedenti al 1967. D.I.A. per ristrutturazione dei locali di data 15.10.2001 (concessione non reperibile).
<b>Agibilità</b>	Non rilasciata per opere anteriori al 1967. Certificato di collaudo dei lavori di ristrutturazione del 24.01.2004.
<b>Autorizzazione allo scarico</b>	Non rilasciata per opere antecedenti al 1967. Scarico civile. Impianto condominiale uso uffici.
<b>Impianto elettrico</b>	Ristrutturazione dell'impianto elettrico a regola d'arte: dichiarazione di conformità di data 21.01.2004. Verifica di messa a terra rilasciata da un tecnico in data 09/09/2014.
<b>Antincendio</b>	L'attività non è soggetta a prevenzione incendi.
<b>Utilizzo dell'immobile</b>	Uffici del CSIA – sede
<b>CAPANNONE DI VIA GABRSCEK</b>	<b>Acquisito con contratto di compravendita di data 23.03.2006 – Rep. 38.815</b>
	L'edificio di via Gabrscek, proprietà del consorzio per una porzione di capannone, è stato acquistato dal CSIA nel 2000. E' costruito su un lotto comprendente più particelle contigue di complessivi 4.620 m <sup>2</sup> di superficie su cui insiste l'unico edificio. Il capannone è costruito da fondazioni perimetrali continue e struttura portante in calcestruzzo armato, orizzontamenti sostenuti da travi a capriata prefabbricate, tamponamenti esterni in lamiera e pavimentazioni interne in cemento e la superficie circostante è pavimentata e recintata con inferriate e rete metallica.
<b>Autorizzazioni edilizie</b>	Comune di Gorizia, data 15.07.1977 e 29.03.1978 prot. n. 23233-76 rilasciata a Friulia Lis SpA.. Per le varianti si veda contratto. Denuncia di inizio attività di data 28.10.2008 per opere di manutenzione straordinaria dell'immobile. Certificato di regolare esecuzione dd. 04.10.2011.
<b>Agibilità</b>	Certificato di agibilità rilasciato al CSIA dal Comune di Gorizia in data 7 dicembre 2011 Prot. n. 10.09.14/1939.
<b>Autorizzazione allo scarico</b>	Solo scarichi civili.
<b>Impianto elettrico</b>	Dichiarazione di conformità rilasciata ai sensi del DM 37/08 a seguito di lavori di manutenzione straordinaria dell'immobile dd 20/06/2011.
<b>Impianto di riscaldamento</b>	Dichiarazione di conformità rilasciata ai sensi del DM 37/08 in data 29 luglio 2011.

<b>CAPANNONE CENTRO SERVIZI 1° lotto</b>	<b>Realizzato dal Consorzio</b>
	Il Centro Servizi è stato recentemente edificato su un'area di circa 15.000 mq di proprietà del CSIA posta tra le vie San Michele e Gregorcic in Comune di Gorizia, così come previsto dal Piano Territoriale Infraregionale della Zona Industriale. I capannoni sono stati realizzati in periodi diversi e denominati 1° e 2° lotto lavori.
<b>Autorizzazioni edilizie</b>	Concessione edilizia data 28/11/2000, prot. 10.09.14/8952/011.
<b>Agibilità</b>	Certificato di agibilità di data 02/11/2005 prot. 10.09.14/98999.
<b>Autorizzazione allo scarico</b>	Scarichi civili - Concessione edilizia prot. 10.09.14/8952/011 del Comune di Gorizia e successiva agibilità.
<b>Impianto elettrico</b>	Impianto di illuminazione: dichiarazione di conformità dell'impianto rilasciata in data 22/11/2004. Impianto elettrico dichiarazione di conformità dell'impianto di data 20.06.2005. 1^ Verifica dell'impianto elettrico e messa a terra da parte della A.S.S. n. 1 Isontina del 25/05/2008 - Centro Servizi. 2^ Verifica dell'impianto elettrico e messa a terra da parte della A.S.S. n. 1 Isontina del 29/10/2013 - Centro Servizi.
<b>Impianto di riscaldamento</b>	Attestazione di corretta esecuzione dell'impianto rilasciata ai sensi della deliberazione n. 40/04 dell'Autorità per l'energia elettrica e il gas di dd 30/11/2005. Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte dell'impianto di riscaldamento, condizionamento e idrico di data 28/06/2005.
<b>Antincendio</b>	Le attività locate, per tipologia di attività, non sono soggette a prevenzione incendi.
<b>Utilizzo dell'immobile</b>	Immobile in locazione a: VACUUMTECH SRL
<b>CAPANNONE CENTRO SERVIZI 2° lotto</b>	<b>Realizzato dal Consorzio</b>
<b>Autorizzazioni edilizie</b>	Concessione edilizia prot. 10.09.14/11067 Comune di Gorizia data 02/11/2004.
<b>Agibilità</b>	Certificato n. 10.09.14/11067 del 14/09/2007.
<b>Autorizzazione allo scarico</b>	Isontina Ambiente svolge attività di servizio assimilabile a scarico civile e quindi autorizzato con concessione edilizia prot. 10.09.14/11067 Comune di Gorizia del 02/11/2004 e successiva agibilità.
<b>Impianto elettrico</b>	Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte ai sensi dell'art. 9 Legge 46/90, D.M. 20 febbraio 1992 e D.P.R. 392/1994 Dichiarazione di esame dell'impianto elettrico relativa alla realizzazione secondo le indicazioni di progetto e nei dettami della Normativa Tecnica di riferimento. Verifica dell'impianto elettrico e messa a terra da parte della A.S.S. n. 1 Isontina del 25/05/2008 - Centro Servizi.  2^ Verifica dell'impianto elettrico e messa a terra da parte della A.S.S. n. 1 Isontina del 29/10/2013 - Centro Servizi.
<b>Antincendio</b>	Le attività locate, per tipologia di attività, non sono soggette a prevenzione incendi.
<b>Utilizzo immobile</b>	Immobile in locazione a: Isontina Ambiente (uffici) ed a VACUUMTECH SRL (magazzino)
	<b>Realizzato dal Consorzio:</b> certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. La Civita Luciano in data 27.12.2010.

<b>IMMOBILE ATTIVITA' CENTRO STAMPA Gruppo GEDI</b>	Con decreto n. 0111/Pres del 28.05.2010 è stata approvata la variante di destinazione urbanistica del Piano Territoriale Infraregionale con la quale una parte del Centro Servizi è stata adibita ad attività produttiva (lotto n. 49). Attualmente all'interno dell'immobile, recentemente ampliato, è locata la Società ROTOCOLOR SPA per l'attività di composizione, stampa, confezionamento e distribuzione della tiratura delle testate editoriali "Il Messaggero Veneto" e "Il Piccolo". Ora la società è diventata GRUPPO GEDI.
<b>Autorizzazioni edilizie</b>	Permesso di costruire prot. 10.09.14/14658 del 22 novembre 2010 rilasciato dal Comune di Gorizia.
<b>Agibilità</b>	Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Gorizia pratica n. 0022/2011 rilasciato di data 1 febbraio 2011.
<b>Autorizzazione allo scarico</b>	Autorizzazione all'allacciamento in pubblica fognatura – Reflui civili assimilati – rilasciato dall'IRISACQUA – Ufficio fognatura e Depurazione di data 6 ottobre 2010 prot. 8337.
<b>Certificazione energetica</b>	Attestato di certificazione energetica del 21/01/2011 (validità 10 anni) Classe B.
<b>Impianto elettrico</b>	Dichiarazione di conformità degli impianti elettrici del 15 gennaio 2011 per nuovo impianto.
<b>Antincendio</b>	Richiedente FINEGIL EDITORIALE FVG SPA (ROTOCOLOR SPA dal 01/07/2016): Certificato di prevenzione incendi prot. 11583 del 20.12.2013. Manutenzione ordinaria cassette idrante, controllo attacco mandata VVFF anello antincendio del 18/03/14.
<b>Emissioni</b>	Richiedente FINEGIL EDITORIALE FVG SPA (ROTOCOLOR SPA dal 01/07/2016): autorizzazione alle emissioni in atmosfera ai sensi dell'art. 269 del D.L.vo 3 aprile 2006 n. 152 rilasciato dalla Provincia di Gorizia prot. 29271/1e del 25 novembre 2010.
<b>Utilizzo dell'immobile</b>	Immobile in locazione a: FINEGIL EDITORIALE FVG S.p.A. (ROTOCOLOR SPA dal 01/07/2016): attività di composizione, stampa, confezionamento e distribuzione della tiratura delle testate editoriali "Il Messaggero Veneto" e "Il Piccolo".
<b>Immobile industriale "EX ZULLI"</b>	<b>Acquisito</b> con contratto di compravendita di data 28.04.2010 – Rep. 12.376 L'immobile è stato acquistato il 28/04/2010 e sarà oggetto di una riqualificazione per l'insediamento di nuove iniziative imprenditoriali.
<b>Concessione edilizia</b>	Concessione edilizia: prot. 12288-72 del 28.12.1972. Concessione edilizia prot. 10.09.14/14277 del 10.11.2009 rilasciata dal Comune di Gorizia per lavori relativi all'area esterna. Certificato di regolare esecuzione dd. 19.10.2012.
<b>Agibilità</b>	Certificato di agibilità prot. 17100-76 del 11.03.1981.
<b>Autorizzazione allo scarico</b>	Uso civile: certificato di conformità rilasciato
<b>Impianto elettrico</b>	Non utilizzato.
<b>Utilizzo dell'immobile</b>	Attualmente in locazione parziale a RAIL SERVICES SRL

Dall'analisi effettuata si evince che gli interventi manutentivi ed infrastrutturali nonché le opere di urbanizzazione effettuate dal Consorzio negli anni restituiscono una Zona Industriale visivamente ed oggettivamente ben mantenuta. Ciò è stato possibile grazie ai contributi erogati sino al 2012 all'interno del quadro normativo della L.R. 3/1999.

### 3.2. Linee strategiche investimenti

La Legge Regionale 3/2015 prevede la possibilità per i Consorzi di accesso a due linee contributive regionali, negli agglomerati di competenza:

- a) **Ex art. 85 della L.R. 3/2015** ed s.m.i. "Trasferimenti ai consorzi per l'esercizio di funzioni pubbliche" – La Regione è autorizzata ad assegnare ai Consorzi, per l'attività di cui all'art. 64 del disposto regionale, trasferimenti in conto capitale per interventi di progettazione, realizzazione e manutenzione di:
- Infrastrutture di urbanizzazione primaria a fruizione collettiva, veicolare o pedonale, non soggette a sfruttamento commerciale quali strade pubbliche e d'uso pubblico destinate al pubblico transito;
  - Percorsi ciclabili e pedonali, spazi di sosta e di parcheggio, aree verdi o di mitigazione ambientale e valorizzazione paesaggistica;
  - Acquisto di immobili, demolizione e rimozione di edifici dismessi, pertinenze delle infrastrutture di cui al comma 1 dell'art. 85, mantenimento dell'integrità e dell'efficienza delle infrastrutture di cui al comma 1 dell'art. 85 ai fini della salvaguarda e dell'incolumità delle persone.

La linea contributiva è subordinata al fatto che il Consorzio debba essere costituito da soggetti pubblici e da associazioni di categoria rappresentative dei settori industriali e artigianali nonché alle indicazioni del regolamento regionale per i criteri di riparto.

Il criterio di riparto si cui all'art. 6 della delibera n. 580 del 15.03.2018 prevede i seguenti parametri:

1. Superficie D1;
2. Superficie D1 libera;
3. Numero delle imprese insediate;
4. Numero degli occupati delle imprese insediate;
5. Chilometri lineari complessivi della rete viaria industriale pubbliche di competenza del Consorzi.

Il criterio di riparto, che premia i Consorzi con Zone industriali più estese, ha assegnato al Consorzio un importo di Euro 82.505,19.

Successivamente il Consorzio ha presentato il progetto relativo al "*Piano degli interventi straordinari di messa in sicurezza delle opere di urbanizzazione, aree verdi, fasce di rispetto ed efficientamento energetico*" per l'importo di **Euro 81.943,69**.

Con decreto n. 4721/PROTUR del 10.12.2018, trasmesso in data 18.12.2018, la Regione Fvg ha concesso il contributo per tale iniziativa. Si evidenzia inoltre che i fondi esigui disponibili e la scelta del criterio di riparto adottato dalla Regione, la possibilità di operare su immobili dismessi e su investimenti infrastrutturali viari cospicui comporterebbe necessariamente un intervento diretto del Consorzio che attualmente non è possibile attuare.

All'interno del disposto normativo dell'art. 85, sono decretati dalla Regione il riparto dei fondi disponibili e assegnazione risorse derivanti dalla *rinegoziazione dei mutui* secondo quanto previsto dalla L.R. 24/2016 art. 2, commi 21 e 25. Dall'istruttoria con gli Istituti di crediti attualmente il Consorzio ha ottenuto la rinegoziazione di n. 3 mutui. La Regione autonoma FVG, con propria nota prot. 0028734 di data 14/11/2018, ha autorizzato il Consorzio a procedere alla rinegoziazione dei tassi sui mutui alle condizioni migliorative proposte dagli Istituti di Credito che hanno sinora aderito. La conferma dei contributi potrà avvenire previa visione e verifica dei piani di ammortamento rielaborati a seguito della rinegoziazione.

Attualmente il Consorzio si è altresì attivato per le procedure di surroga degli Istituti di credito che non hanno aderito che sarà conclusa qualora la surroga sia effettivamente conveniente.

L'utilizzo delle economie contributive derivanti da mutui sarà deliberato e conseguentemente inserito nel Piano Industriale a seguito della conferma e verifica dei piani di ammortamenti da parte della Regione a partire dagli atti di programmazione della prossima annualità.

- b) **Ex art. 86 della L.R. 3/2015** ed s.m.i. "Contributi ai consorzi per infrastrutture locali" – La Regione è autorizzata a concedere ai consorzi contributi in conto capitale per la copertura di spese sostenute per la realizzazione o l'ammodernamento di infrastrutture locali per l'insediamento di attività produttive

nell'ambito degli agglomerati industriali di competenza. Le infrastrutture locali di cui al comma 1 sono:

- Riconducibili alla programmazione previsionale generale degli interventi da attuare in base ai fabbisogni insediativi stimati in relazione alle prospettive di sviluppo socio economico dell'area;
- Destinate ad imprese non individuabili ex ante ovvero infrastrutture non dedicate che il consorzio possono mettere a disposizione delle imprese interessate, su base aperta, trasparente, non discriminatoria e a prezzo di mercato e nel rispetto delle norme applicabili in materia di appalti;
- Gestite attraverso il mantenimento di una contabilità separata.

**Non sono** ammissibili a contributo le spese relative a:

- a) infrastrutture di ricerca, poli di innovazione, infrastrutture per il teleriscaldamento e tele raffreddamento efficiente sotto il profilo energetico, infrastrutture per l'energia o per il riciclaggio e riutilizzazione dei rifiuti, infrastrutture di banda larga, infrastrutture per la cultura e la conservazione del patrimonio, infrastrutture sportive o ricreative polifunzionali di cui alle sezioni del capo III del regolamento (UE) n. 651/2014, escluse le sezioni 1 e 13, nonché le spese relative a infrastrutture aeroportuali o portuali;
- b) manutenzione dell'infrastruttura durante il periodo di operatività.

La linea contributiva è subordinata alle indicazioni previste dall'art. 86 della L.R. 3/2015, del regolamento regionale D.P.Reg. 084/Pres del 18.04.2017 e del regolamento (UE) n. 651/2014.

Durante l'anno 2018 il Consorzio ha ottenuto dalla Regione un contributo ai sensi dell'art. 86 L.R. 3/2015 per "Ammodernamento dell'immobile di via Gregorcic 34" – immobile di proprietà del Consorzio parzialmente dismesso. L'intervento di ammodernamento prevede la suddivisione tecnica dell'immobile in tre immobili contigui ed autonomi dal punto di vista degli impianti in cui insediare almeno tre attività produttive. I lavori riguardano:

- a) adeguamento antisismico della struttura e suddivisione interna del fabbricato in almeno due/tre aree produttive;
- b) realizzazione dell'impianto idrico, sanitario e scarichi interni;
- c) realizzazione di due impianti termici e elettrici considerando installazioni di impianti e di soluzioni ad energia rinnovabile;



- d) realizzazione di servizi igienici e ammodernamento uffici;
- e) ammodernamento dell'abitazione del custode e eventuale utilizzo come palazzina servizi polifunzionali in ottica APEA;
- f) adeguamento dei parcheggi stanziali in conformità alla normativa vigente in tema di scarico dei reflui.

Nella realizzazione dell'intervento ci si pone l'obiettivo di procedere individuando criteri ambientali minimi (CAM) nonché la possibilità di realizzare impianti che garantiscano il risparmio idrico, l'illuminazione naturale e l'approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili anche con l'utilizzo di tecnologie innovative. E' stato richiesto un contributo alla Regione per l'importo di Euro 1.737.500,00 (iva esclusa) di cui sono stati finanziati Euro 1.225.987,20 (iva esclusa) - inizio lavori 01/10/2019. Con deliberazione di data 12.10.2018 il Consiglio di Amministrazione del Consorzio ha deliberato di far fronte all'importo residuo mediante fondi propri o accedendo ad altri finanziamenti o prestiti pluriennali.

## Stato di avanzamento investimenti e manutenzioni

Di seguito sono analizzati gli investimenti previsti dal Piano delle Opere Pubbliche.

n.	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	Priorità	Totale Iva esclusa	Iva	Totale Investimento	Stato di avanzamento
1	Manutenzione straordinaria dell'immobile di proprietà del Consorzio in Via Gabrscek n° 11	1	€ 63.200,00	€ 10.780,00	€ 73.980,00	Appalto lavori
2	Realizzazione di opere di straordinaria manutenzione del manto di copertura del primo e del secondo stralcio del Centro Servizi del P.T.I.	2	€ 392.273,87	€ 86.300,25	€ 478.574,12	Gara di progettazione definitiva-esecutiva
3	Realizzazione della piazzola ecologica di Via San Michele	3	€ 285.000,00	€ 52.140,00	€ 337.140,00	In attesa di contributo
4	Sostituzione corpi illuminanti per efficientamento della illuminazione pubblica – Piano degli interventi straordinari di messa in sicurezza delle opere di urbanizzazione aree verdi, fasce di rispetto ed efficientamento illuminazione pubblica	1	€ 81.943,69	€ 18.027,61	€ 99.971,30	Progettazione e inizio lavori
5	Ammodernamento dell'immobile di proprietà del Consorzio in Via Gregorcig 34	2	€ 1.737.500,00	€ 382.250,00	€ 2.119.750,00	Gara progettazione definitiva-esecutiva

In riferimento al punto 5, trattasi dell'immobile, ad uso industriale, composto da un capannone e di un edificio accostato adibito ad uffici ed un'unità immobiliare separata adibita a casa per il custode, tre rimesse e da piazzali in parte pavimentati ed in parte lasciati a verde. L'area totale è molto estesa, circa 28.000 mq. (lotto n. 45 del PTI per insediamenti D1). Il Consorzio ha provveduto all'acquisto dell'immobile, **già di proprietà**, ed a effettuare lavori di urbanizzazione primaria esterni per la suddivisione in tre lotti. Sono stati perciò realizzati due nuovi ingressi, l'anello antincendio, l'impianto di illuminazione dei piazzali.

Conseguentemente, nel mese di ottobre, il Consorzio ha provveduto a pubblicare un avviso pubblico per la locazione dell'area rimanente ma non ci sono state manifestazioni di interesse. All'interno della procedura il Consorzio ha anche proceduto alla stima dell'immobile dismesso verificando il deterioramento nel tempo. Per essere appetibile sul mercato lo stesso dev'essere completamente riqualificato ed ammodernato. Sono perciò previsti i seguenti interventi illustrati al paragrafo precedente.

Il complessivo del quadro economico, contenuto nel Piano Opere pubbliche è pari a Euro 1.737.500,00 (iva esclusa) con obiettivo di cantierabilità nell'anno 2019.

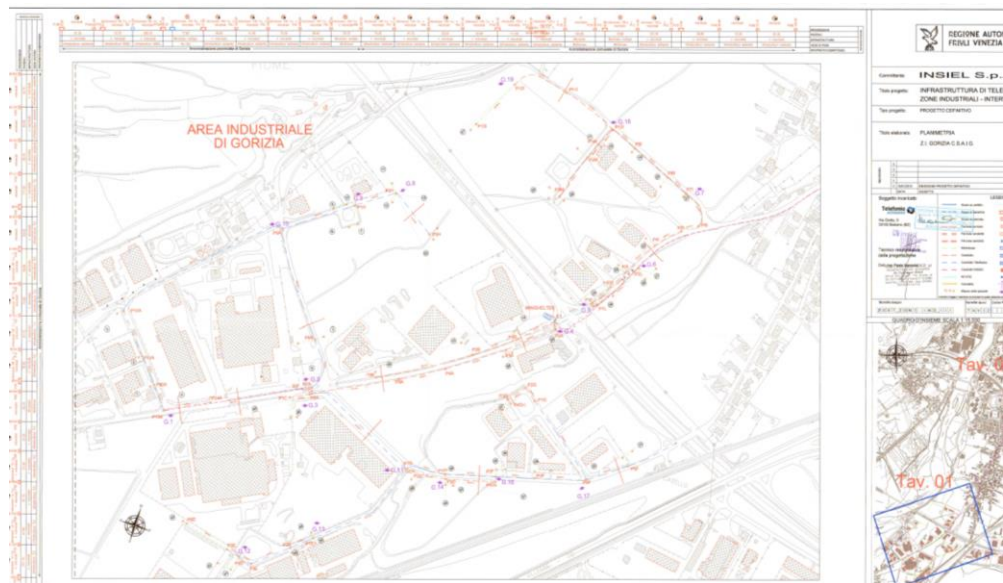
L'infrastruttura sarà destinata **alla locazione** pluriennale ad imprese **non individuabili ex ante ovvero mediante avvisi pubblici su base aperta, trasparente, non discriminatoria e a prezzo di mercato e nel rispetto delle norme applicabili in materia di appalti e secondo il disposto del D.lgs. 50/2016 ed s.m.i. in tema di contratti attivi della P.A..**

*Ai sensi dell'art. 85-86 della L.R. 3/2015, il Consorzio intende realizzare:*

- 1) Costruzione di un tratto stradale e di un'area verde sulla p.c. 501/3 per il completamento del PTI (area verde V3) di Euro 301.450,40 più iva e quindi per complessivi Euro 367.769,49;*
- 2) Costruzione di un fabbricato in ampliamento dello stabilimento sulla p.c. 451/1 per il completamento del lotto 45 del P.T.I. per l'importo di Euro 2.792.166,00 più iva e quindi per complessivi Euro 3.288.090,00.*

Le opere saranno oggetto di domanda di contributo e richieste di finanziamenti durante l'anno 2019 e la loro realizzazione è subordinata all'accoglimento della domanda ed alla successiva verifica finanziaria, anche in virtù degli stanziamenti regionali previsti per gli articoli di legge.

Il Consorzio ha inoltre aderito al progetto regionale per il cablaggio della fibra ottica in Zona industriale, attività eseguita da Insiel Spa lungo la via Gregorcic. L'Insiel ha realizzato impianti TLC, consistenti nella posa e installazione di condotte e nella realizzazione di sezioni di scavo contenenti tubazioni pozzetti e cavi per l'istallazione di reti di telecomunicazione ove non già costruite dal Consorzio negli interventi di manutenzione delle strade eseguiti negli anni. Di seguito l'evidenza del posizionamento dei cavidotti di tutta la Zona Industriale.



Il Consorzio inoltre, in collaborazione con il Comune di Gorizia, intende cedere all'interno del bando comunale la gestione delle proprie reti gas. Il gestore, individuato a seguito di una gara, corrisponde annualmente, ai sensi del D.M. 226/2011 agli Enti locali e alle società patrimoniali la remunerazione del relativo capitale investito netto. A seguito di una valutazione economica effettuata in base alla normativa di riferimento applicabile l'importo del canone di gestione da corrispondere a CSIA è stimato in Euro 25.000/anno.

## 4. Pianificazione e APEA

### 4.1. Il Piano Territoriale Infraregionale e APEA

Al Consorzio permane la funzione di pianificazione territoriale per il perseguimento dei fini istituzionali limitatamente all'agglomerato industriale di Sant'Andrea di Gorizia area D.1. in accordo con le funzioni in materia di programmazione e pianificazione territoriale di cui all'art. 26, comma 2, della legge regionale n. 26 del 12 dicembre 2014. Tale funzione si esplica con la redazione dei piani territoriali infraregionali (in proseguo P.T.I), piani particolareggiati di iniziativa pubblica, formati secondo quanto disposto dalla L.R. 5/2007 e dalla art. 65 della L.R. 3/2015 e s.m.i..

Il Piano Territoriale Infraregionale del Consorzio dovrà essere riapprovato tenendo conto della possibilità prevista dal RilancimpresaFVG di costituire un'area produttiva ecologicamente attrezzata (APEA). Le aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA) sono definite quali aree ecologicamente attrezzate destinate all'insediamento di impianti produttivi industriali e artigianali, dotate delle infrastrutture e dei sistemi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente e caratterizzate da forme di gestione unitaria delle infrastrutture e dei servizi. Le APEA sono finalizzate alla promozione e allo sviluppo di attività artigianali e industriali i cui processi sono gestiti come sistema territoriale d'insieme, in modo da garantire, in una prospettiva di sviluppo sostenibile, una qualità ambientale complessivamente elevata unitamente al sostegno, consolidamento e miglioramento della competitività del sistema produttivo regionale. Le APEA sono dotate di un adeguato sistema di controllo delle emissioni di inquinanti e sono caratterizzate da infrastrutture e servizi gestiti in modo unitario e integrato, idonei a garantire:

- a) la prevenzione dell'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo;
- b) la tutela della salute e della sicurezza;
- c) la riduzione delle pressioni ambientali, ivi compresi la corretta gestione dell'intero ciclo dei rifiuti, l'uso sostenibile delle risorse, nonché il risparmio e l'efficienza energetica;
- d) le modalità sostenibili per la logistica, l'accessibilità e la mobilità interna ed esterna.

Il Consorzio essendosi dotato già di un sistema di gestione ambientale UNI EN ISO 14001 può, attraverso il miglioramento continuo ed il passaggio alla norma ISO del 2015, verificare la possibilità di ricomprendere l'area industriale esistente nelle APEA, integrando il lavoro già svolto con quanto previsto per tali aree. Già con la certificazione

ambientale implementata il Consorzio ha scelto autonomamente di operare in accordo ai principi di tutela per la valorizzazione delle risorse ambientali, attraverso un uso razionale del territorio impegnandosi:

- a. alla piena osservanza di leggi, regolamenti e normative ambientali ed altre, cogenti e volontarie, applicabili alle attività e ai servizi svolti e agli ambiti in cui opera;
- b. al rispetto dei requisiti delle normative di riferimento per il Sistema di Gestione Ambientale UNI EN ISO 14001 e Regolamento (CE) n. 1221/2009
- c. alla piena osservanza di quanto previsto dal D.lgs. 231/2001 con l'adozione ed attuazione del Modello di organizzazione, gestione e controllo, quale sistema integrato nel rispetto dei principi di legalità, di correttezza promozionale, gestionale ed amministrativa, in piena osservanza delle leggi, regolamenti e normative vigenti cogenti e volontarie, applicabili alle attività svolte e agli ambiti in cui opera;
- d. al miglioramento continuo delle proprie prestazioni ambientali e di quelle del territorio di competenza, con lo scopo della riduzione dell'inquinamento, mediante azioni mirate di monitoraggio e controllo, per quanto di competenza, degli aspetti ambientali del territorio;
- e. alla promozione della partecipazione attiva del personale al Sistema di Gestione Ambientale, sostenendo con risorse adeguate compiti e responsabilità nonché iniziative di formazione finalizzate alla maturazione della cultura ambientale;
- f. alla sensibilizzazione delle parti interessate, ovvero aziende insediate, Enti locali e Associazioni, divulgando l'importanza della Certificazione Ambientale, dell'utilizzo delle energie rinnovabili nonché del rispetto per l'ambiente ed il territorio;
- g. allo sviluppo del territorio di competenza, mediante azioni mirate alla conservazione ed al mantenimento della Zona industriale esistente, nonché al coerente sviluppo, anche dal punto di vista della sostenibilità ambientale e del rispetto del territorio, di nuovi insediamenti e aree industriali;
- h. ad intraprendere azioni coordinate con altri attori territoriali per il raggiungimento degli obiettivi prefissati in campo ambientale;
- i. ad incidere, per quanto di propria competenza, sugli aspetti ambientali indiretti (dei soggetti terzi e territoriali), al fine di dare attuazione alla presente Politica Ambientale ed in particolare:
  - mediante la definizione di contratti con fornitori e appaltatori, che includano requisiti ambientali, di gestione e di sicurezza che gli stessi dovranno sottoscrivere,
  - mediante strumenti di pianificazione territoriale e rilascio di pareri in merito agli adempimenti di carattere ambientale di propria competenza.

La costituzione di APEA è in ogni caso subordinata alle direttive regionali sul tema a cui si farà riferimento per l'attuazione.

In ottica di ampliamento della Zona Industriale, come già evidenziato nella pianificazione precedente, il Consorzio potrebbe verificare la possibilità di ricomprendere l'area produttiva D.3. di via Fermi, contigua alla Zona industriale, modificandone la classificazione urbanistica a D.1. e quindi alla modifica degli strumenti urbanistici regionali e comunali vigenti. L'area di Via Fermi è storicamente il primo insediamento industriale denominato 1° Comprensorio, originato prima della individuazione dell'attuale Zona D.1.. L'area confina, inoltre, con la zona Aeroportuale "Duca d'Aosta" nonché limitrofa a Sdag Spa, in cui sono presenti alcuni immobili da riqualificare o sottoutilizzati. Ciò potrebbe essere valutato, insieme al settore urbanistico regionale e comunale, in sede di verifica degli indirizzi del nuovo Piano Territoriale Infraregionale.

## **4.2. Linee strategiche pianificazione**

In sintesi, le linee strategiche di pianificazione si esplicano come segue:

- Redazione di un nuovo Piano territoriale infraregionale valutando, tra l'altro, l'estensione dell'area D.1. all'area D.3. di Via Fermi, 1° comprensorio;
- Costituzione di Area produttiva ecologicamente attrezzata.

Si prevede di ottenere gli obiettivi di progettazione del Piano e dell'APEA nel biennio 2019-2020 per verificare i successivi investimenti da effettuare sul territorio nel successivo triennio.

Attualmente il Consorzio è in attesa degli indirizzi regionali in riferimento agli standard APEA, in fase di elaborazione.

## 5. Sostenibilità economico finanziaria del Piano

Il Consorzio è un Ente Pubblico Economico con un fatturato medio di circa 300.000 Euro all'anno e bilanci consuntivi che hanno come obiettivo il pareggio di bilancio, vista la sua finalità a gestire il territorio e non ad avere risultati prettamente economici. Il fatturato medio copre i costi d'esercizio e ciò ha permesso nell'ultimo triennio risultati sempre positivi di bilancio. Si evidenzia che i budget non tengono conto degli indirizzi di fusione che necessariamente saranno oggetto delle valutazioni previste dal Codice Civile, in riferimento ai bilanci dei soggetti coinvolti.

<b>BUDGET OPERATIVO TRIENNALE</b>	<b>Budget operativo 31/12/2019</b>	<b>Budget operativo 31/12/2020</b>	<b>Budget operativo 31/12/2021</b>
<b>A) Stima valore della produzione</b>			
A) ricavi delle vendite e delle prestazioni	236.376	306.866	306.866
B) altri ricavi e proventi	414.604	13.604	13.604
B) contributi in conto esercizio ed altri	602.369	589.335	577.117
<b>B) Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>1.016.973</b>	<b>602.939</b>	<b>590.721</b>
<b>Totale A+B</b>	<b>1.253.349</b>	<b>909.805</b>	<b>897.587</b>
<b>C) Stima costi della produzione</b>			
- per servizi	141.193	100.653	100.653
- costi per il personale	86.954	86.954	86.954
- stima ammortamenti	390.833	416.895	442.958
-variazione rimanenze		13.602	14.000
- oneri diversi di gestione	61.672	59.172	53.394
<b>Totale C</b>	<b>680.652</b>	<b>677.276</b>	<b>697.959</b>
<b>D) Stima Proventi e oneri finanziari</b>			
- interessi attivi su c/c bancari - altri	20.000	20.000	20.000
- interessi passivi ed altri oneri finanziari	238.146	221.254	190.646
<b>D - Totale proventi e oneri finanziari</b>	<b>-218.146</b>	<b>-201.254</b>	<b>-170.646</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A+B-C+-D)</b>	<b>354.551</b>	<b>31.275</b>	<b>28.982</b>
Stima imposte correnti	212.000	25.316	23.316
<b>UTILE D'ESERCIZIO</b>	<b>142.551</b>	<b>5.959</b>	<b>5.666</b>

In riferimento al budget operativo triennale si evidenzia quanto segue:

- a) tra i ricavi delle vendite si prevede la vendita di terreni all'interno della zona industriale che vanno a consolidare i ricavi relativi alla locazione;



## 5. Sostenibilità economico finanziaria del Piano

- b) i ricavi e proventi sono i contributi in conto esercizio (quote capitale cespiti + contributo c/ interesse su mutui) in diminuzione secondo i piani di ammortamento dei mutui del relativo cespiti.
- c) i costi per servizi rimangono entro i limiti previsti e contenuti considerando una percentuale prudenziale di aumento;
- d) i costi del personale sono stimati in aumento;
- e) gli ammortamenti sono stati calcolati secondo il piano di ammortamento dei cespiti e valutando un aumento per la realizzazione di manutenzioni in conto impianti;
- f) per gli oneri diversi di gestione non si prevedono particolari aumenti.

	Budget finanziario 31/12/2019	Budget finanziario 31/12/2020	Budget finanziario 31/12/2021
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa</b>			
<b>ENTRATE:</b>			
Flussi generati dai ricavi delle vendite	288.378	352.416	352.416
Indennità di recesso	400.000		
Flussi generati dagli interessi attivi	20.000	20.000	20.000
<b>USCITE:</b>			
Flussi generati da interessi passivi su mutui/compensazione con i contributi regionali c/interessi	0	(18.000)	(18.000)
Flussi generati dai costi della produzione	(259.210)	(209.750)	(209.750)
Flussi generati dal pagamento delle tasse, imu, iva, etc	(61.672)	(59.172)	(53.394)
Flussi generati dal pagamento delle imposte	(212.000)	(25.316)	(23.316)
<b>A) FLUSSO FINANZIARIO NETTO DERIVANTE DALL'ATTIVITA' OPERATIVA</b>	<b>175.496</b>	<b>60.178</b>	<b>67.956</b>
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento delle opere pubbliche (ENTRATE)</b>			
B.1. Flusso generato da un prestito pluriennale per la realizzazione delle opere di ammodernamento residuo non finanziato (1.737.500-1.225.987)		511.513	
B.2. Incremento/(Decremento) mutui verso banche/ Rimborsio Regione debiti a breve verso banche	0	0	0
B.3. Flussi generati da rimborso investimenti su opere in corso da parte della Regione – "Ammodernamento di una infrastruttura locale di via Gregorcic n. 34 [...]" - L.R. 37/2017	400.000	825.987	0
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento delle opere pubbliche (B - Entrate)</b>	<b>400.000</b>	<b>1.337.500</b>	<b>0</b>

<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento (in opere pubbliche)</b>			
C.1. Flussi generati da immobilizzazioni materiali in "Ammodernamento di una infrastruttura locale di via Gregorcic n. 34 [...] - L.R. 37/2017	(500.000)	(1.237.500)	0
C.2. Flussi generati da immobilizzazioni materiali in corso (Utilizzo economie contributive per lavori)	(420.000)	0	0
C.3. Mezzi di terzi (rimborso prestito Fondo Gorizia per LLPP)	(150.000)	(150.000)	(150.000)
C.4. Mezzi di terzi (Flussi generati da B.1 )		(56.000)	(61.850)
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento in opere pubbliche (C - Uscite)</b>	<b>(1.070.000)</b>	<b>(1.443.500)</b>	<b>(211.850)</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>(494.504)</b>	<b>(45.822)</b>	<b>(143.894)</b>
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio (stima di chiusura anno)	1.300.000	805.496	759.674
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>(494.504)</b>	<b>(45.822)</b>	<b>(143.894)</b>
Disponibilità liquide a fine esercizio	805.496	759.674	615.780

In riferimento al budget finanziario triennale si evidenzia che per le opere in programmazione per cui vi è un decreto di contributo emanato dalla regione. Il flusso è stato stimato nel biennio 2020-2021 con l'inserimento di un mutuo per l'importo di Euro 511.513 per un ammortamento in 10 anni con tasso di interesse del 3,90%, mentre per l'iva sarà richiesto il rimborso all'agenzia delle entrate. Relativamente agli interventi di cui al "Piano degli interventi straordinari di messa in sicurezza delle opere di urbanizzazione, aree verdi, fasce di rispetto ed efficientamento energetico" per l'importo di Euro 81.943,69, essendo completamente coperti con decreto regionale n. 4721/PROTUR del 10.12.2018, trasmesso in data 18.12.2018, il flusso è pari a zero, salvo la voce residuale IVA.

In conclusione si può evidenziare che in regime ordinario di intervento e per l'utilizzo di risorse umane interne il Consorzio è in perfetto equilibrio finanziario grazie alla liquidità di cassa nel tempo costituita. In regime straordinario, per interventi di riqualificazione o manutenzione che implicano lavori, gli stessi dipendono e sono condizionati dalla copertura finanziaria dell'opera.

## Conclusioni

---

Durante l'anno 2018 il Consorzio ha proceduto nelle attività di riordino che hanno comportato l'adesione al nuovo quadro normativo di riferimento del RilancimpresaFVG ed alla redazione del presente Piano Industriale completamente rivisitato rispetto ai Piani programmatici precedentemente approvati. L'analisi effettuata dei progetti triennali si fonda fondamentalmente su:

- a) definire la zona industriale di Gorizia come un'area di crisi in cui il Consorzio può agire per attrarre nuovi investimenti;
- b) fare sistema;
- c) migliorare l'attrattività del territorio goriziano per la sua crescita economica e competitiva facendo sistema con le iniziative già intraprese dalla Regione FVG per il sostegno delle piccole e medie imprese collaborando a tutte le iniziative di marketing territoriale;
- d) continuare negli investimenti nelle infrastrutture esistenti anche con l'obiettivo di fornire alle imprese una zona industriale maggiormente attrezzata e con migliori servizi;
- e) consentire l'attuazione delle misure per l'attrattività e di favorire la trasformazione degli agglomerati industriali in APEA.

In riferimento ai budget economici e finanziari triennali si può evidenziare che il Consorzio, in ottica di efficacia ed efficienza, ha in ogni caso evidenziato obiettivi specifici ed oculati per le proprie potenzialità. Tale progettazione verrà in ogni caso rivalutata e ridisegnata a seconda delle fonti di finanziamento ottenute. Tutte le opere pubbliche e gli investimenti, realizzati nel tempo dal Consorzio, sono stati infatti eseguiti avendo cura della sostenibilità economico-finanziaria contributiva. Ciò avverrà anche nel futuro attraverso gli strumenti contributivi previsti dalla L.R. 3/2015 ed e/o i fondi europei con progetti mirati al reale sviluppo e miglioramento dell'agglomerato industriale di competenza.

Il Presidente  
Gianluca Madriz  
(firmato digitalmente)